

Số: 23 /NQ-HĐND

Đồng Nai, ngày 30 tháng 7 năm 2021

NGHỊ QUYẾT
Về Chương trình phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2030
trên địa bàn tỉnh Đồng Nai

HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
KHÓA X KỶ HỌP THỨ 02

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019.
Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;
Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
Căn cứ Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 03 năm 2021 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
Căn cứ Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 04 năm 2021 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
Căn cứ Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30 tháng 11 năm 2011 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở Quốc gia đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030;
Căn cứ Quyết định số 734/QĐ-TTg ngày 27 tháng 5 năm 2015 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Đồng Nai đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2025;
Xét Tờ trình số 8177/TTr-UBND ngày 15 tháng 7 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh về dự thảo nghị quyết Chương trình phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2030 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; Báo cáo thẩm tra của Ban Kinh tế - Ngân sách Hội đồng nhân dân tỉnh và ý kiến thảo luận của đại biểu Hội đồng nhân dân tại kỳ họp.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thông qua Chương trình phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2030 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, với những nội dung chính như sau:

1. Các mục tiêu phát triển nhà ở:

a) Diện tích nhà ở bình quân đầu người

- Đến năm 2025, diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh đạt 27,0 m² sàn/người, trong đó: khu vực đô thị là 27,5 m² sàn/người; khu vực nông thôn là 26,5 m² sàn/người.

- Đến năm 2030, diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh đạt 30,0 m² sàn/người, trong đó: khu vực đô thị là 31,0 m² sàn/người; khu vực nông thôn là 28,5 m² sàn/người.

b) Diện tích nhà ở tối thiểu

- Đến năm 2025, diện tích nhà ở bình quân đầu người tối thiểu toàn tỉnh đạt khoảng 10 m² sàn/người.

- Đến năm 2030, diện tích nhà ở bình quân đầu người tối thiểu toàn tỉnh đạt khoảng 12 m² sàn/người.

c) Diện tích nhà ở tăng thêm

- Giai đoạn 2021-2025 tổng diện tích nhà ở tăng thêm toàn tỉnh đạt 13,3 triệu m² sàn; trong đó:

+ Nhà ở trong các dự án thương mại, khu đô thị: 13.445 căn, tương ứng 2,0 triệu m² sàn;

+ Nhà ở xã hội: 2.500 căn tương ứng 200.000 m² sàn;

+ Nhà ở công vụ tại các địa phương: Đáp ứng đủ nhu cầu với tổng số khoảng 20 căn, tổng diện tích sử dụng 1.600 m² sàn;

+ Nhà ở tái định cư: Mục tiêu bố trí đủ suất tái định cư bằng đất nền hoặc bằng tiền (tùy theo nhu cầu của hộ dân) cho 100% hộ dân có đất bị thu hồi mà đủ điều kiện bố trí tái định cư để các hộ dân tự xây dựng nhà ở (dự báo khoảng 7.500 hộ, diện tích 900.000 m² sàn);

+ Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng: 84.900 căn, tương ứng khoảng 10,2 triệu m² sàn.

- Giai đoạn 2026-2030 tổng diện tích nhà ở tăng thêm toàn tỉnh đạt 13,9 triệu m² sàn; trong đó:

+ Nhà ở trong các dự án thương mại, khu đô thị: 20.000 căn, tương ứng 3,0 triệu m² sàn;

+ Nhà ở xã hội: 3.500 căn tương ứng 280.000 m² sàn;

+ Nhà ở tái định cư: Mục tiêu bố trí đủ suất tái định cư bằng đất nền hoặc bằng tiền (tùy theo nhu cầu của hộ dân) cho 100% hộ dân có đất bị thu hồi mà đủ điều kiện bố trí tái định cư để các hộ dân tự xây dựng nhà ở (dự báo khoảng 7.500 hộ, diện tích 900.000 m² sàn);

+ Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng: 80.700 căn, tương ứng khoảng 9,7 triệu m² sàn.

d) Chất lượng nhà ở

- Đến năm 2025, nâng chất lượng nhà ở kiên cố và bán kiên cố đạt 99,0%, giảm tỷ lệ nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ còn 1,0%.

- Đến năm 2030, nâng chất lượng nhà ở kiên cố và bán kiên cố đạt 99,5%, giảm tỷ lệ nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ còn 0,5%.

2. Nhu cầu nguồn vốn và quỹ đất:

a) Nhu cầu nguồn vốn phát triển nhà ở

- Giai đoạn 2021-2025 dự kiến nguồn vốn để phát triển nhà ở là 120.579 tỷ đồng, gồm:

+ Vốn đầu tư nhà ở thương mại: 45.829 tỷ đồng;

+ Vốn đầu tư nhà ở xã hội: 2.539 tỷ đồng;

+ Vốn đầu tư xây dựng nhà ở công vụ: 12 tỷ đồng

+ Vốn xây dựng nhà ở tái định cư: 10.502 tỷ đồng;

+ Vốn xây dựng nhà của các cá nhân, hộ gia đình khoảng: 61.697 tỷ đồng.

Trong đó, vốn xây dựng nhà ở công vụ sử dụng nguồn vốn ngân sách là 12 tỷ đồng.

- Giai đoạn 2026-2030 dự kiến nguồn vốn để phát triển nhà ở là 162.665 tỷ đồng, gồm:

+ Vốn đầu tư nhà ở thương mại: 69.889 tỷ đồng;

+ Vốn đầu tư nhà ở xã hội: 4.773 tỷ đồng;

+ Vốn xây dựng nhà ở tái định cư: 13.182 tỷ đồng;

+ Vốn xây dựng nhà ở của các cá nhân, hộ gia đình khoảng: 74.821 tỷ đồng.

b) Nhu cầu về đất đai để phát triển nhà ở

Giai đoạn 2021 - 2025 dự kiến nhu cầu về đất đai để phát triển nhà ở là 13.934 ha (bao gồm 10.652 ha các dự án đang triển khai đã được chấp thuận đầu tư trước năm 2021 và 3.282 ha các dự án phát sinh trong giai đoạn 2021-2025); giai đoạn 2026 - 2030 là 4.924 ha.

3. Một số giải pháp chính để thực hiện:

a) Giải pháp về đất đai

- Kết hợp đầu tư kết cấu hạ tầng giao thông với khai thác tiềm năng đất đai, đầu giá quyền sử dụng đất tại những vị trí thuận lợi. Tập trung khai thác có hiệu quả nguồn lực về đất đai để huy động các thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở.

- Khi lập, phê duyệt quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn, quy hoạch xây dựng khu công nghiệp, quy hoạch xây dựng khu nghiên cứu, đào tạo phải xác định rõ diện tích đất xây dựng nhà ở:

+ Trong quy hoạch đô thị phải xác định cụ thể diện tích đất để phát triển từng loại nhà ở, đặc biệt là đất để xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho người có thu nhập thấp, nhà ở thương mại với tỷ lệ hợp lý.

+ Quy hoạch xây dựng khu công nghiệp phải gắn với quy hoạch phát triển nhà ở và thiết chế công đoàn cho công nhân, người lao động làm việc tại khu công nghiệp.

+ Quy hoạch xây dựng khu nghiên cứu đào tạo phải gắn với quy hoạch nhà ở cho giáo viên, học sinh, sinh viên.

- Rà soát, kiểm soát chặt chẽ các chủ đầu tư nhà ở thương mại dành quỹ đất 20% để phát triển nhà ở xã hội. Trường hợp chủ đầu tư các dự án nhà ở không triển khai hoặc chậm triển khai thực hiện theo tiến độ đã được phê duyệt, thực hiện thu hồi và giao các nhà đầu tư có năng lực để triển khai đầu tư xây dựng, tránh lãng phí quỹ đất.

- Rà soát, lựa chọn vị trí quỹ đất công phù hợp để phát triển nhà ở xã hội; rà soát, điều chỉnh quy hoạch khu công nghiệp để dành diện tích đất phát triển nhà ở xã hội, thiết chế công đoàn cho công nhân, người lao động làm việc tại khu công nghiệp.

b) Giải pháp về vốn và tài chính để phát triển nhà ở

- Thực hiện đa dạng hóa các nguồn vốn và các phương thức đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở, chủ yếu sử dụng vốn ngoài ngân sách. Tiếp tục triển khai chính sách về vay vốn ưu đãi xây dựng nhà ở theo Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 04 năm 2021 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

- Đối với nguồn vốn Nhà nước: Đảm bảo sử dụng vốn ngân sách nhà nước thu được thông qua nguồn thu từ tiền bán nhà thuộc sở hữu nhà nước, tiền sử dụng đất tương đương giá trị quỹ đất 20% trong các dự án khu đô thị mới, dự án nhà ở thương mại nhằm bổ sung vào ngân sách địa phương (Quỹ phát triển nhà ở). Sử dụng hiệu quả nguồn vốn này để phát triển nhà ở xã hội; ủy thác cho Ngân hàng Chính sách xã hội tỉnh Đồng Nai để cho vay theo Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 04 năm 2021 của Chính phủ.

c) Giải pháp về quy hoạch - kiến trúc

- Đẩy nhanh việc lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch xây dựng; xác định và công bố quỹ đất được phép xây dựng nhà ở theo quy hoạch để làm cơ sở tổ chức triển khai các dự án phát triển nhà ở, tạo điều kiện cho các hộ gia đình, cá nhân xây dựng, cải tạo nhà ở theo quy hoạch.

- Tập trung xây dựng các khu nhà ở mới để di dời các hộ dân đang sinh sống tại các khu nhà chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp, không bảo đảm an toàn

tại trung tâm đô thị; ưu tiên dành quỹ đất tại các khu vực này để xây dựng các công trình công cộng theo quy hoạch; đồng thời có lộ trình thích hợp để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ có chất lượng thấp, gây ảnh hưởng xấu đến sự an toàn của nhân dân và mỹ quan đô thị.

- Đối với khu vực nông thôn, từng bước thực hiện việc phát triển nhà ở tuân thủ quy hoạch; hình thành các điểm dân cư nông thôn có đầy đủ cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, bảo đảm phù hợp mục tiêu chương trình xây dựng nông thôn mới.

- Kiến trúc nhà ở đô thị và nông thôn phải đáp ứng yêu cầu về thẩm mỹ, có bản sắc, coi trọng bảo tồn và phát huy các giá trị truyền thống; ban hành các thiết kế mẫu nhà ở phù hợp với tập quán sinh hoạt, điều kiện sản xuất và truyền thống văn hóa của các vùng, miền, có khả năng ứng phó với thiên tai, động đất, biến đổi khí hậu để người dân tham khảo, áp dụng trong xây dựng nhà ở.

- Đối với khu vực trung tâm đô thị, các khu vực có yêu cầu cao về quản lý cảnh quan, chủ yếu phát triển nhà ở theo dự án, tập trung chỉnh trang, nâng cấp đô thị theo hướng hiện đại, ưu tiên quy hoạch phát triển các dự án đầu tư xây dựng nhà ở mới, từng bước chuyển đổi mô hình sang nhà ở chung cư cao tầng hiện đại thay thế nhà ở thấp tầng dọc các trục giao thông công cộng lớn hoặc các khu vực có kế hoạch thực hiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật tương ứng, đảm bảo chất lượng về không gian kiến trúc.

- Đa dạng hóa cơ cấu diện tích căn hộ, bảo đảm cân đối tỷ lệ căn hộ có diện tích nhỏ, diện tích trung bình và diện tích lớn, tỷ lệ nhà ở giá thấp, giá trung bình và nhà ở cao cấp trong các dự án phát triển nhà ở.

d) Giải pháp phát triển nhà ở cho các đối tượng khó khăn về nhà ở

- Tiếp tục thực hiện đa dạng hóa các phương thức đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho những đối tượng thuộc diện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo quy định, chủ yếu sử dụng vốn ngoài ngân sách.

- Đối với đối tượng người có công với cách mạng và người nghèo khu vực nông thôn: Thực hiện chính sách hỗ trợ nhà ở theo các Chương trình mục tiêu quốc gia của Chính phủ; kết hợp linh hoạt giữa các chính sách hỗ trợ của Nhà nước đã ban hành và sự tham gia của các tổ chức chính trị – xã hội, các doanh nghiệp, cá nhân thông qua các hình thức như hỗ trợ kinh phí, vật liệu, nhân công trong xây dựng nhà ở hoặc tặng nhà ở đại đoàn kết.

- Đối với công nhân các khu công nghiệp: Triển khai thực hiện Đề án “Đầu tư xây dựng các thiết chế của công đoàn tại các khu công nghiệp, khu chế xuất”: đầu tư xây dựng nhà ở lưu trú cho công nhân, nhà trẻ, siêu thị và các công trình văn hóa, thể thao, phục vụ công nhân trong các khu công nghiệp. Khuyến khích cộng đồng dân cư quanh vùng có khu công nghiệp vận dụng thiết kế mẫu các nhà ở đạt chuẩn, xây dựng thông nhất phù hợp với khả năng đầu tư và nhu cầu tối thiểu của người lao động.

- Đối với người thu nhập thấp tại khu vực đô thị: Song song với phát triển nhà ở xã hội cần đẩy mạnh phát triển nhà ở thương mại giá thấp theo Chỉ thị 03/CT-TTg ngày 25 tháng 01 năm 2017 của Thủ tướng Chính phủ về đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội, trong đó lựa chọn phương án thiết kế các căn hộ có diện tích nhỏ, tận dụng tối đa các chỉ tiêu xây dựng để giảm giá thành xây dựng.

- Đối với sinh viên, học sinh: Các cơ sở đào tạo đầu tư xây dựng mới hoặc mở rộng quy mô ký túc xá hiện có để đáp ứng nhu cầu về chỗ ở cho sinh viên, học sinh. Bên cạnh đó, phát triển loại hình nhà trọ do người dân tự xây dựng với thiết kế phù hợp đảm bảo tiêu chuẩn, điều kiện sinh hoạt và học tập để cho sinh viên thuê trọ.

- Đối với các hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị thì việc hỗ trợ nhà ở giải quyết theo hướng: Các trường hợp đã có nhà ở, nhưng là nhà tạm, hư hỏng, xuống cấp thì huy động nguồn lực xã hội hóa để hỗ trợ một phần kinh phí, kết hợp cho vay ưu đãi để các hộ dân tự cải tạo, sửa chữa nhà ở; đối với các hộ đặc biệt khó khăn thì huy động nguồn lực xã hội hóa xây dựng nhà tình nghĩa, tình thương để hỗ trợ chỗ ở phù hợp.

e) Các nhóm giải pháp khác

- Thực hiện rà soát các thủ tục hành chính trong lĩnh vực quy hoạch - kiến trúc, quản lý đất đai, quản lý xây dựng để bảo đảm đơn giản, hiệu quả trong quá trình thực hiện đầu tư xây dựng và quản lý nhà ở.

- Tăng cường công tác quản lý chất lượng trong thiết kế, thi công xây dựng và sử dụng nhà ở, bảo đảm các công trình nhà ở, kể cả các nhà ở do dân tự xây dựng đạt yêu cầu về chất lượng, an toàn trong sử dụng, có khả năng ứng phó với thiên tai, động đất, biến đổi khí hậu, thân thiện với môi trường.

- Hướng dẫn các chủ đầu tư áp dụng các loại công nghệ xây dựng hiện đại; sử dụng các loại vật liệu xây và trang thiết bị trong nước xây dựng nhà ở xã hội để giảm giá thành nhà ở và rút ngắn thời gian xây dựng, phù hợp với điều kiện cụ thể của địa phương.

- Tuyên truyền, phát động phong trào, có tổ chức để phát huy sức mạnh cộng đồng trong phát triển nhà ở đặc biệt là hỗ trợ các đối tượng chính sách xã hội, các hộ nghèo khu vực đô thị, nông thôn cải thiện chỗ ở.

- Đẩy mạnh việc ứng dụng công nghệ thông tin trong lĩnh vực quản lý, quy hoạch, đầu tư xây dựng, phát triển nhà ở. Công khai hệ thống thông tin bất động sản nhà ở, minh bạch các dự án nhà ở trên phương tiện đại chúng để tất cả các đối tượng có nhu cầu tiếp cận thông tin.

- Chú trọng thực hiện công tác dự báo nhu cầu, lập kế hoạch phát triển nhà ở; đưa các chỉ tiêu về phát triển nhà ở, trong đó có chỉ tiêu bắt buộc phát triển nhà ở xã hội vào hệ thống chỉ tiêu kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội hàng năm của tỉnh.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Ủy ban nhân dân tỉnh có trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết này, định kỳ có đánh giá và báo cáo kết quả thực hiện theo quy định.

2. Thường trực Hội đồng nhân dân, các Ban Hội đồng nhân dân, các Tổ đại biểu Hội đồng nhân dân và đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh giám sát việc triển khai, thực hiện Nghị quyết theo quy định.

3. Đề nghị Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh, các tổ chức thành viên giám sát và vận động Nhân dân cùng tham gia giám sát việc thực hiện Nghị quyết này; phản ánh kịp thời tâm tư, nguyện vọng và kiến nghị của Nhân dân đến các cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai Khóa X Kỳ họp thứ 02 thông qua ngày 30 tháng 7 năm 2021 và có hiệu lực từ ngày 30 tháng 7 năm 2021. / *Phuoc*

Nơi nhận: *ky*

- Ủy ban thường vụ Quốc hội;
- Chính phủ;
- Văn phòng Quốc hội (A+B);
- Văn phòng Chính phủ (A+B);
- Bộ Xây dựng;
- Cục Kiểm tra VB.QPPL-Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đại biểu HĐND tỉnh;
- UBND tỉnh;
- UBMTTQVN tỉnh và các đoàn thể;
- Các sở, ban, ngành;
- VKSND, TAND, CTTHADS tỉnh;
- Văn phòng Tỉnh ủy;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH & HĐND tỉnh;
- Văn phòng UBND tỉnh;
- Thường trực HĐND, UBND cấp huyện;
- Công thông tin điện tử tỉnh tỉnh;
- Báo Đồng Nai, Đài PT-TH Đồng Nai;
- Lưu VT, PCTHĐND.

CHỦ TỊCH



Thái Bảo